

Loyers impayés: peut-on saisir les meubles?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la CGI *



Question de Christine C. à Genève: «Je loue depuis plusieurs années l'arcade se trouvant au rez-de-chaussée de mon immeuble, le locataire ne verse plus les loyers. Puis-je demander la vente de son mobilier pour rembourser les loyers impayés?»

Le Code des obligations accorde au bailleur de locaux commerciaux un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués. Ce droit de rétention sert à garantir le loyer de l'année

écoulée et du semestre courant. Les meubles considérés comme insaisissables selon les règles de la poursuite pour dette et faillite ne peuvent pas, en revanche, faire l'objet du droit de rétention. Il s'agit des machines, des outils et instruments ou livres indispensables à l'exercice de la profession du locataire, ainsi que les objets réservés à son usage personnel.

Le droit de rétention ne peut être exercé par le propriétaire que lorsque le locataire a cessé de verser régulièrement son loyer. Le bailleur devra alors s'adresser à l'Office des poursuites pour demander une prise d'inventaire. C'est à partir de la date de cette demande que seront calculées les périodes pour lesquelles le droit de rétention peut s'exercer.

Un officier se rendra ensuite chez le locataire, après qu'il a été préalablement averti, afin de procéder à cette prise d'inventaire. Le fonctionnaire devra mentionner sur l'inventaire autant de meubles que cela apparaîtra nécessaire pour garantir la prétention du bailleur.

Le locataire peut s'opposer à la prise d'inventaire en s'acquittant du loyer dû

ou en fournissant des sûretés à concurrence des prétentions du bailleur. Le droit de rétention s'exercera alors sur ces sûretés.

Le procès-verbal de la prise d'inventaire sera transmis au bailleur par l'Office des poursuites. Il lui accordera un délai de dix jours pour tenter une poursuite en réalisation de gage. Par la suite, un commandement de payer sera notifié au locataire. Une fois la mainlevée de l'opposition prononcée par les autorités judiciaires ou si le locataire n'a pas fait opposition à la poursuite, l'Office procédera à la vente des meubles inventoriés. Le produit de cette vente servira à couvrir la créance du bailleur, soit les loyers et autres frais impayés.

Ainsi, il semble indiqué, dans le cas de notre lectrice, de requérir au plus vite de l'Office des poursuites une prise d'inventaire. Pour ce faire, un formulaire est disponible sur le site internet de l'Office.